

НП СРО «Объединение инженеров-проектировщиков»  
(НП СРО-П-037-26102009)



ООО  
АРХСТРОЙПРОЕКТ

Свидетельство № П.037.25.1427.11.2012

ул. Щербакова, 52 Приморский край, г. Арсеньев  
тел. 8 (42-361) 4-02-24; e-mail: arsproekt@mail.ru

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Группа земельных участков по ул. Осоковая  
в г. Арсеньеве**

**Часть I . Утверждаемая часть**

**МК. 0111 - 16 - ПЗУ.1**

**Часть II . Материалы по обоснованию**

**МК. 0111 - 16 - ПЗУ.2**

2016 г

**Состав проекта**

**Группа земельных участков по ул. Осоковая  
в г. Арсеньеве**

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МК.0111-16 - ПЗУ.1	<b>Часть I. Утверждаемая часть</b> Пояснительная записка на 2-х листах	
		<b>Часть I. Утверждаемая часть</b> Чертежи планировки территории	
	МК.0111-16 - ПЗУ.2	<b>Часть II. Материалы по обоснованию</b> Пояснительная записка на 3-х листах	
		<b>Часть II. Материалы по обоснованию</b> Материалы в графической форме	

**МК. 0111 - 16 - ПЗУ**

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	
				<i>Сладкова</i>		ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		
				<i>Яковлева</i>				
						<b>Состав проекта</b>		

# Часть I. Утверждаемая часть

## Содержание

№ тома	Наименование	Наименование	Примечание
1	МК.0111-16 - ПЗУ.ПЗ. 1	Пояснительная записка на 2-х листах	
		Графическая часть	
	МК.0111-16 - ПЗУ.1 - 1	Основной чертеж планировки территории М 1: 1000	
	МК.0111-16 - ПЗУ.1 - 2	План красных линий М 1:1000	
	МК.0111-16 - ПЗУ.1 - 3	Схема границ формируемых земельных участков М 1:1000	

**МК. 0111 - 16 - ПЗУ.1**

Изм.	К. уч.	Лист № док.	Подпись	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
							П	1
			<i>Сладкова</i>		Содержание	ООО "Архстройпроект" г. Арсеньево		
			<i>Яковлева</i>					

# Часть I. Утверждаемая часть

## Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

### Пояснительная записка.

#### 1.1 Характеристика планируемого развития территории

Согласно существующей планировочной структуре города, проектируемая территория S 11,32 га является частью застраиваемого жилмассива "Восточный" на условно свободных территориях, с формированием улицы Осоковая.

На территории планируется размещение 72 участков, в том числе:

- 68 земельных участков для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, под застройку жилыми индивидуальными домами;
- 1 участок под размещение объекта обслуживающего назначения (магазин, аптечный пункт, ТСЖ);
- 1 участок под размещение ТП;
- 2 участка под площадки для спорта, игр и отдыха.

Параметры жилой застройки:

процент под жилую застройку на территории - 61%;

количество этажей от 1 до 3-х;

площадь участков от 900 до 1030 м<sup>2</sup>

численность населения - 380 чел;

плотность населения - 35 чел/га.

						<b>МК. 0111 - 16 - ПЗУ. ПЗ. 1</b>	Лист
							1
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



### 1.4 Техничко - экономические показатели

№	Наименование	Площадь га	Примечания %
1	Количество участков под застройку жилыми домами - 68 шт.		
2	Проектная площадь	11,3200	100
3	В т. ч. под строительство коттеджей	6,5978	61,6
4	В т. ч. объект обслуживающего назначения	0,2000	1,9
5	В т. ч. объекты инженерной инфраструктуры (ТП)	0,0130	0,1
6	В т. ч. зеленая зона общего пользования	1,4913	13,9
7	Улицы в границах красных линий	3,0179	22,5
8	В т. ч. дорожное покрытие	0,9360	
9	В т. ч. тротуарное покрытие	0,1423	

### 1.3 Межевой план

Проектом межевания (лист ПЗУ.1-3) установлены границы участков, планируемых для предоставления физическим лицам для строительства индивидуальных жилых домов. Размеры земельных участков установлены в границах застроенных территорий, с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил, действующих на период застройки данной территории.

**МК. 0111 - 16 - ПЗУ. ПЗ. 1**

Лист

2

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

## Часть II . Материалы по обоснованию

### Содержание

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МК.0111-16 - ПЗУ.ПЗ-2	Пояснительная записка на 3-х листах	
		<b>Графическая часть</b>	
	МК.0111-16 - ПЗУ.2 - 1	Схема расположения элемента планировочной структуры	
	МК.0111-16 - ПЗУ.2 - 2	Схема использования участка в период подготовки проекта планировки территории М 1:10000	
	МК.0111-16 - ПЗУ.2 - 3	Схема улично - дорожной сети, вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000	

**МК. 0111 - 16 - ПЗУ. 2**

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Главн. инж.	Сладкова	<i>Сладкова</i>	
Разработал	Яковлева	<i>Яковлева</i>	

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	

ООО "Архстройпроект"  
г. Арсеньев

## **Часть II . Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

### **Пояснительная записка.**

#### **2.1 Расположение элемента планировочной структуры**

Территория для застройки индивидуальными жилыми домами находится в северо - восточной части г. Арсеньева и является частью жилмассива "Восточный". Территория вытянута от сопки Арсеньевская до ручья Суличевского.

На севере участка проходит междугородный кабель связи .

Рельеф участков имеет общий уклон в северо - восточном направлении, перепад отметок - 39,0 м

#### **2.2 Существующее использование территории**

Рассматриваемая в проекте территория свободна от капитальных строений и инженерных коммуникаций . Площадка ровная, залуженная с редкими кустарниками и деревьями . На юге участка находится сопка Арсеньевская, вокруг которой произрастают сосны и березы . Участок пересекают грунтовые дороги .

#### **2.3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами**

В соответствии с муниципальным правовым актом от 15.03.2013 года № 30-МПА "Правила землепользования и застройки Арсеньевского городского округа" территория расположена в зоне индивидуальной жилой застройки городского типа с участками - Ж 1. Площади земельных участков, выделяемых физическим лицам по программе для многодетных семей , определены заказчиком (900 - 1050 м<sup>2</sup>).

						<b>МК. 0111 - 16 - ПЗУ. ПЗ. 2</b>	Лист
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		1



Проектом планировки определены :

- границы территории в соответствии с картой градостроительного зонирования города;
- красные линии внутриквартальных дорог - основной - шириной 20,0 м, второстепенных - шириной 20,0 и 15,0 м;
- границы формируемых земельных участков , планируемых для предоставления физическим лицам - 68 участков;
- границы земельных участков для объектов обслуживающего назначения (магазина, аптечного пункта и проч.) - 1 участок;
- граница земельного участка для ТП;
- границы земельных участков для размещения спортивных , игровых площадок общего пользования - 1 участок, зоны отдыха - 1 участок;
- линии отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения зданий, строений и сооружений;
- границы охранных зон существующих сетей .

#### **2.4 Описание организации рельефа**

Так как участок расположен на равнинной территории , покрытие проездов и дорог запроектированы на 0,15 - 0,35 м выше существующих отметок земли .

Инженерная защита от паводковых , поверхностных и грунтовых вод решена устройством открытых водоотводных кюветов вдоль проектируемых проездов, по уклону территории, в пониженную сторону рельефа к существующим канавам .

#### **2.5 Обоснование схем транспортных коммуникаций**

Генплан территории решен в увязке с существующим рельефом , с существующими улицами и кабелем связи .

Въезды на территорию осуществляются :

- с ранее запроектированной межквартальной дороги (от ул. Дзержинского) жилмассива "Восточный", с двумя полосами движения автомашин общей шириной 7,0 м;
- по проектируемой дороге от гострассы , (существующий грунтовый проезд) , с двумя полосами движения автомашин общей шириной 5,5 м.

Изм.										<b>МК. 0111 - 16 - ПЗУ. ПЗ. 2</b>	Лист
К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							2



Проектируемая территория является частью будущего жилого района "Восточный". Проектом предусматривается устройство автобусных остановок для транспортной связи с центральными районами города, расположенными на расстоянии 250 м друг от друга.

## **2.6 Определение параметров планируемого строительства системы инженерно - технического обеспечения**

Для присоединения к централизованным сетям водоснабжения проектом предусмотрены условия рационального прохождения трасс инженерных сетей в границах красных линий дорог и проездов.

Системы отопления и канализации принимаются автономными для каждого дома.

Электроснабжение предусматривается от проектируемой ТП.

## **2.7 Определение параметров планируемого строительства системы социального обслуживания**

Учреждения повседневного пользования с радиусом обслуживания 500 м располагаются в жилой зоне. Численность населения проектируемой группы жилых домов - 380 чел. + жилмассив "Восточный" 600 чел. Расчет потребности в объектах социального обслуживания населения произведен на основании нормативов СП 42.13330. 2011. Для предприятий торговли и бытового обслуживания на 1000 чел. необходимо 240 м<sup>2</sup> торговой площади. На данный квартал необходимо 220 м<sup>2</sup> торговой площади. Проектом предусмотрен участок № 69.

Для размещения спортивных и игровых площадок общего пользования предусмотрен участок № 71, для размещения общей зоны отдыха - участок № 72, который является существующей смотровой площадкой.

						<b>МК. 0111 - 16 - ПЗУ. ПЗ. 2</b>	Лист
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

## **2.8 Описание и обоснование положений, касающихся проведения мероприятий по обеспечению пожарной безопасности**

*Строительство объектов на проектируемой территории должно проводиться в соответствии с противопожарными требованиями СНиП 2.7.01-89\*.*

*При проектировании дорог предусмотрены площадки для разворота и проезда пожарных машин. Пожарные гидранты необходимо устанавливать через 100 - 150 метров.*

*Структура уличной сети обеспечивает удобную транспортную связь с центральными районами города и соседними селительными территориями , обеспечивая беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий аварий.*


										<i>Лист</i>
										4
<i>Изм.</i>	<i>К. уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<b>МК. 0111 - 16 - ПЗУ. ПЗ. 2</b>				